

学校编码: 10384

分类号 \_\_\_\_\_ 密级 \_\_\_\_\_

学号: X2008120041

UDC \_\_\_\_\_

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

房 产 登 记 案 件 司 法 审 查 标 准 探 究

A thorough Inquiry on Judicial Review Standard of Real  
Estate Registration Case

黄明旋

指导教师姓名: 孙丽岩 副教授

专 业 名 称: 法 律 硕 士

论文提交日期: 2011 年 11 月

论文答辩时间: 2011 年 月

学位授予日期: 2011 年 月

答辩委员会主席: \_\_\_\_\_

评 阅 人: \_\_\_\_\_

2011 年 月

## 厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为( )课题(组)的研究成果,获得( )课题(组)经费或实验室的资助,在( )实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

## 厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

（        ） 1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，  
于        年        月        日解密，解密后适用上述授权。

（        ） 2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年        月        日

## 摘 要

从行政诉讼实践来看，房产登记案件数量逐年攀升，司法审查标准的确定是正确审理此类案件的关键，而目前司法实务界和理论界对房产行政登记司法审查标准展开轰轰烈烈的研究，但尚未形成统一观点——即对房产行政登记性质认识不一、形式审查、实质审查与其他标准之间争论不休以及对登记结束后出现足以否定登记内容的否定性事实评价不一等三个主要问题。本文拟在分析、总结学界已有成果的基础上，论证房产登记案件的司法审查标准既不是形式审查，也不是实质审查，更不是介于形式与实质审查之间的审查标准，而应定位于符合法律规定要件的合法性审查标准，并从房产登记的证据是否确凿充分、法律适用是否正确以及程序是否合法三个方面具体论述合法性审查标准的内容。

**关键词：**房产登记 审查标准 合法性审查

## **Abstract**

From the practice of administrative litigation, the number of real estate registration cases increases steadily every year. To define a standard of judicial review is the key to hear those cases correctly. Although circles of judicial practitioners and theorists is commencing an enthusiastically research towards standard of judicial review of real estate administration registration, yet without any identical view to three issues: that is, varies understanding to the nature of real estate administration registration, debates on standards of formal examination, substantive examination and other examination, different evaluation towards the negative facts to the registration contents. Based on the current academia results, This thesis demonstrated that the judicial standard of real estate registration case is neither formal examination, nor substantive examination, or any examination standard between. This standard should be in compliance with the legitimacy examination in accordance with legality of the elements. This thesis discussed the details of the standard of legitimacy examination by studying conclusive evidence of property registration, the application of law and legal procedures.

**Keywords:** Real Estate Registration; Review Standard; Legitimacy Examination

## 目 录

第一章 当前房产登记案件司法审查标准问题概述.....	1
第一节 审查标准立法现状 .....	1
第二节 存在的问题 .....	5
一、对房产登记行为的性质认定歧见迭出.....	5
二、审查标准在形式审查、实质审查与其他标准之间争论不休.....	6
三、对足以否定登记内容的否定性事实评价不一.....	7
第二章 房产登记案件司法审查标准之确立.....	9
第一节 房产登记行为性质之厘定 .....	9
第二节 房产登记案件司法审查标准之确立 .....	10
一、基于现行国家层面法律规定的解释.....	10
二、基于域外立法例的求证.....	12
三、立足地方立法实践的论证.....	14
第三章 房产登记案件司法审查标准之展开 .....	17
第一节 对登记行为的证据是否确凿的审查 .....	17
第二节 对登记行为法律适用是否正确的审查 .....	19
第三节 对登记行为是否违反法定程序的审查 .....	21
第四章 对房产登记案件裁判问题的研判 .....	23
第一节 否定性事实出现后的裁判方式选择 .....	23
第二节 房产登记机关的国家赔偿责任 .....	24
结 语.....	28
参考文献.....	29

## CONTENTS

<b>Chapter 1 Summary to Standard of Judicial Review to Current Real Estate Registration .....</b>	<b>1</b>
<b>Subchapter 1 Current Legislation Status of Examination Standard .....</b>	<b>1</b>
<b>Subchapter 2 Existed Problems .....</b>	<b>5</b>
Section 1 Varies Understanding to the Nature of Real Estate Administration Registration .....	5
Section 2 Debates on Standards of Formal Examination, Substantive Examination and Other Examinations .....	6
Section 3 Different Evaluation Towards the Negative Facts to the Registration Contents .....	7
<b>Chapter 2 Justification to Judicial Review Standard of Real Estate Registration .....</b>	<b>9</b>
<b>Subchapter 1 Definition to the Act of Real Estate Registration .....</b>	<b>9</b>
<b>Subchapter 2 To Establish Judicial Review Standard of Real Estate Registration .....</b>	<b>10</b>
Section 1 Interpretation Based on Existing National Laws and Regulations ...	10
Section 2 Verification Based on Foreign Legislation .....	12
Section 3 Argument Based on Local Legislation Practice.....	14
<b>Chapter 3 Expansion to Judicial Review Standard of Real Estate Registration .....</b>	<b>17</b>
<b>Subchapter 1 Examination to the Evidence of the Act of Registration .....</b>	<b>17</b>
<b>Subchapter 2 Validity Examination to the Law Applicable to the Act of Registration .....</b>	<b>19</b>
<b>Subchapter 3 Violation Examination to the Act of Registration .....</b>	<b>21</b>
<b>Chapter 4 Research and Judgment to Real Estate Registration Court Resolution .....</b>	<b>23</b>
<b>Subchapter 1 Court Resolution After Denial of Facts.....</b>	<b>23</b>

<b>Subchapter 2   National Compensation Liability of Real Estate Registration</b>	
<b>Office .....</b>	<b>24</b>
<b>Conclusion .....</b>	<b>28</b>
<b>Bibliography .....</b>	<b>29</b>

厦门大学博士论文摘要库



## 第一章 当前房产登记案件司法审查标准问题概述

### 第一节 审查标准立法现状

审查标准隐藏于法律规定之中，司法审查标准确定的关键因素是法院在行政审判中对法定登记条件的解释。<sup>①</sup>房产登记机关受理申请人的申请，审核申请人提交的资料，既是一个事实认定的过程，又是一个解释和运用行政登记审查标准的过程。行政诉讼是法院对行政登记机关审查结果的复审，行政机关的解释和运用要接受法院的最终裁判。因此，在讨论房产登记司法审查标准之前，我们十分有必要首先梳理和考察涉及房产登记行为审查标准的各种法律规定。笔者经查阅发现，房产登记的审查标准散见于各种层级和效力的法律文件中，以下分述之。

在法律（狭义）层面的规定。《中华人民共和国城市房地产管理法》以及《中华人民共和国物权法》对房产登记制度作出了规定。《城市房地产管理法》第五章《房地产权属登记管理》第五十九条至第六十二条<sup>②</sup>对房屋权属登记管理进行了规定，但该四条规定没有涉及登记机关的行政审查标准，从中更无从推演出司法审查标准。《物权法》第十二条规定：“登记机构应当履行下列职责：（一）查验申请人提供的权属证明和其他必要

---

<sup>①</sup> 霍振宇，行政登记与司法审查[M]，北京：法律出版社，2010. 76-77.

<sup>②</sup>第五十九条 国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。 第六十条 以出让或者划拨方式取得土地使用权，应当向县级以上地方人民政府土地管理部门申请登记，经县级以上地方人民政府土地管理部门核实，由同级人民政府颁发土地使用权证书。在依法取得的房地产开发用地上建成房屋的，应当凭土地使用权证书向县级以上地方人民政府房产管理部门申请登记，由县级以上地方人民政府房产管理部门核实并颁发房屋所有权证书。 房地产转让或者变更时，应当向县级以上地方人民政府房产管理部门申请房产变更登记，并凭变更后的房屋所有权证书向同级人民政府土地管理部门申请土地使用权变更登记，经同级人民政府土地管理部门核实，由同级人民政府更换或者更改土地使用权证书。 法律另有规定的，依照有关法律的规定办理。 第六十一条 房地产抵押时，应当向县级以上地方人民政府规定的部门办理抵押登记。因处分抵押房地产而取得土地使用权和房屋所有权的，应当依照本章规定办理过户登记。 第六十二条 经省、自治区、直辖市人民政府确定，县级以上地方人民政府由一个部门统一负责房产管理和土地管理工作的，可以制作、颁发统一的房地产权证书，依照本法第六十条的规定，将房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权的确认和变更，分别载入房地产权证书。

材料；（二）就有关登记事项询问申请人；（三）如实、及时登记有关事项；（四）法律、行政法规规定的其他职责。申请登记的不动产的有关情况需要进一步证明的，登记机构可以要求申请人补充材料，必要时可以实地查看。”该条规定大家则公认是关于登记审查标准的规定，只是对该条规定的是何种审查标准存在认识上的分歧，这一点容后面详述。

国务院曾于1983年12月17日颁发了《国务院城市私有房屋管理条例》，该条例第六条规定了城市私有房屋所有权登记问题，但该条例已于2008年1月15日被废止。因此，目前行政法规层面没有房屋权属登记审查标准的规定。

在地方性法规、自治条例和单行条例层面。根据《立法法》的规定，地方性法规制定主体包括省、自治区、直辖市的人民代表大会及其常务委员会、较大的市的人民代表大会及其常务委员会（较大的市是指省、自治区的人民政府所在地的市，经济特区所在地的市和经国务院批准的较大的市。）自治条例和单行条例的制定主体为民族自治地方的人民代表大会。

《江苏省城市房地产交易管理条例》（2004）第十条规定：“转让房地产，除法律另有规定外，应当按照下列程序进行：（一）房地产转让当事人签订书面转让合同；（二）房地产转让当事人在转让合同签订后，持房地产权证书或者房屋所有权证书、国有土地使用权证书和契税完税凭证、当事人合法证明、转让合同，向房产管理部门提出房屋权属转移登记申请；（三）房产管理部门审查当事人提交的有关材料，对符合前项规定的，予以受理；不予受理或者需要补充材料的，应当在收到申请之日起三个工作日内告知当事人，并说明理由；（四）房产管理部门应当在受理房地产转让当事人房屋权属转移登记申请后十个工作日内，核准登记并颁发房屋所有权证书；（五）房地产受让人向土地管理部门申请土地使用权变更登记，土地管理部门应当在收件后十个工作日内核准登记并颁发土地使用权证书。”《徐州市房屋登记条例》第十四条规定，房屋登记机构应当查验申请人提交的申请材料，并根据不同的登记申请，就下列事项进行询问：（一）申请登记事项是否为申请人真实意思表示；（二）申请登记房屋是否为共有房屋；（三）房屋登记簿记载的权利人是否同意更正；（四）需要进一步明确的其他有关事项。询问结果应当经申请人签字确认，并归档保存。

行政规章层面。首先，建设部制定了部门规章《房屋登记办法》，该办法第十八条的规定集中体现了房产登记机关的审查职责及标准——房屋登记机构应当查验申请登记材料，并根据不同登记申请就申请登记事项是否是申请人的真实意思表示、申请登记房屋是否为共有房屋、房屋登记簿记载的权利人是否同意更正，以及申请登记材料中需进一步明确的其他有关事项询问申请人。询问结果应当经申请人签字确认，并归档保留。房屋登记机构认为申请登记房屋的有关情况需要进一步证明的，可以要求申请人补充材料。其次，全国各地地方拥有较大的市立法权的地级城市也制定了不少地方政府规章，如《齐齐哈尔市城市房产交易市场管理办法》（2006）、《洛阳市城市房屋权属登记办法》（2008）等等。

行政规范性层面。这里的行政规范性层面主要是指行政规章以下的各种规范性文件。<sup>①</sup>行政规范性文件虽不是行政立法的种类，但大致上是“职权立法的翻版”<sup>②</sup>各种规范性文件虽然在行政诉讼中没有直接依据上的意义，但同样是行政主体和相对人在国家行政管理中必须遵循的行为规则。<sup>③</sup>因此，不可忽略行政规范性文件中有关房产登记审查标准的规定。例如，上海市住房保障和房屋管理局以及上海市规划和国土资源管理局联合制定颁发了《上海市房地产登记技术规定（试行）》，要求各区县住房保障和房屋管理局、规划和土地管理局遵照执行。该技术规程对各种登记类型需要提交的申请材料、审核步骤和程序以及标准作出了非常细化的规定，还有些规定已经超出了上位法的规定。比如技术规程第 2.7.1 规定：“因房地产赠与、继承、遗赠申请房地产登记的，有关当事人应当向登记机构提交有关事实或者合同的公证文书。”《物权法》、《房屋登记办法》以及《上海市房地产登记条例》都未有要求申请人提交“公证文书”的规定。

在国家限购政策下，不少地方都针对特殊时期的政策，在法律、法规及规章之外设定了额外的条件。如武汉市房产管理局发布了《武汉市房管局关于落实我市住房限购政策工作流程的规定》，该规定第 5 条规定：“房产登记管理部门在购房人购房并完成交房手续后，申请办理所购房屋产权

① 有学者认为行政规章也纳入行政规范性文件的范围。详见刘松山：《违法行政规范性文件之责任研究》，中国民主法制出版社 2007 年版。

② 陈新民：《中国行政法学原理》[M]，北京：中国政法大学出版社，2002，128。

③ 胡建淼：《行政法学（第二版）》[M]，北京：法律出版社，2006，246。

登记时，除应当查验《房屋登记办法》规定的材料外，还应收取《结果通知单》<sup>①</sup>和《承诺书》。<sup>②</sup>房产登记管理部门需认真复核购房人及家庭成员信息和住房情况，符合购房条件的，予以登记办证；不符合限购政策规定的，不予登记。”在限购政策下，各地相关规定还有不少。

司法指导性文件层面。司法指导性文件是指各级人民法院在审理案件过程中，针对某种问题和案件作出的指导性规范。司法指导性文件虽然不是正式的司法解释，但在实践中却有堪比司法解释的作用，因此其意义不可小觑。在房产登记司法审查标准方面，《北京市高级人民法院关于行政审判适用法律问题的解答（二）》<sup>③</sup>规定登记机关在进行行政登记时，根据相关法律、法规及规定对申请人提交的证件、证明材料进行审查应理解为是否符合法律规定的要求进行审查（形式审查）。但考虑其作为行政登记的专门机构，在具体案件的司法审查中，可要求行政登记机关在形式审查时履行较高的必要合理注意义务。例如，申请人在登记机关预留有印章、签名的，登记机关应当就申请件与预留件进行比对，并对是否一致作出合理注意义务的判断。

通过对法律、地方性法规、行政规章、行政规范性文件以及司法指导性文件有关登记条件及审查标准的梳理，基本勾勒出了我国当前房产登记条件及审查标准的图景，这个图景由多个层级、效力高低不一的法律文件组成，这些法律文件之间既存在相互重复的现象，又存在超越与突破的情况。在一定意义上，当前我国房产登记司法审查标准存在的焦点问题皆由此引发。

① 市房产信息中心在登记发证系统里查询购房人及家庭成员拥有的住房信息，并将查询结果反馈给购房人。

② 基本内容为：截止 年 月 日，本人已阅读《政策提示》所列限购政策内容，本人承诺遵守限购政策的规定，提供的本人及家庭成员信息属实。本人及家庭成员在限购期间，未在中心城区新购商品住房。如本人承诺与事实不符，违反限购政策规定导致所购商品住房不能办理商品房合同备案或房地产登记，本人愿承担一切法律责任及经济责任，并附本人及家庭成员情况。

③ 京高法发[2007]113号，北京市高级法院2007年3月12日审判委员会第3次会议讨论通过，2007年4月11日发布。

## 第二节 存在的问题

### 一、对房产登记行为的性质认定歧见迭出

界定不动产登记的行为属性就成为我们研究司法审查标准的根本起点。<sup>①</sup>不动产登记行为的性质直接和登记审查标准相关，性质不同，审查标准也就随之不同。若将不动产登记定性为民事行为，登记机关自应当依据民事行为要求，规范其登记行为。若将不动产登记归为行政行为，而在行政行为的种类的多样化和复杂化的现实下，房产登记机关的审查标准也将随不动产登记行为是行政许可、行政确认、行政登记而有所不同。

当前，学者们对于房产登记的性质认识存在较大不同。有趣的是，民法学者和行政法学者各执一词。部分民法学者认为，不动产登记行为是私法行为。<sup>②</sup>“登记最主要的功能就是不动产物权权利状况的公示，登记所产生的法律效果只关乎不动产权利归属和变动状况，登记服务于不动产的高效利用和有序流转，不动产登记行为应是民法上发生民法效果的行为，所以应属民事行为。”<sup>③</sup>而行政法学者则认为不动产行政登记属于行政行为，并提出了如下理由：首先，房屋权属登记行为是房屋管理机关作为行政机关应申请人的申请作出的行为，是行政主体实施的行为；其次，该登记行为是为了实现行政管理的目的而进行，体现了国家管理房屋事务的行政目的。再次，房屋权属登记行为具有单方性，登记机关对申请人的申请进行全面审查后，只要符合法律法规的规定就可以单方面决定准予登记并颁发权利证书。单方性是行政行为的重要特征，而房屋权属登记行为是行政机关的单方意思表示，申请人只能进行权利登记申请，登记与否的决定权在于行政机关。<sup>④</sup>

但行政法学者对房产登记属于行政行为中的行政许可、行政确认抑或是单独的行政行为模式——行政登记，则存有争议。某些行政法学者甚至认为，主管机关的审查登记行为是一种带有行政职权性质的许可行为。<sup>⑤</sup>随

①王旭军. 不动产登记司法审查标准研究(博士论文)[D]. 北京: 中国政法大学, 2009. 7.

②王洪亮. 不动产物权登记立法研究[J]. 《法律科学》, 2000年, 第2期.

③曹昌伟. 关于对不动产登记的法律性质的探讨——以物权变动立法模式为背景. [http://www.legalinfo.gov.cn/index/content/2010-03/05/content\\_2073766.htm?node=7879](http://www.legalinfo.gov.cn/index/content/2010-03/05/content_2073766.htm?node=7879)

④王达. 房屋所有权、抵押权登记行政诉讼理论与实务[M]. 广州: 知识产权出版社, 2006. 2.

⑤应松年. 行政法学新论[M]. 北京: 中国方正出版社, 1998. 46.

着讨论的深入，认为不动产登记行为是行政许可的观点已经十分罕见。行政许可的核心特征是解除一般禁止，外部表现通常为申请人由此获得某种资格或权利，不动产登记行为与行政许可的确切内涵相去甚远。目前，不动产登记的性质主要在行政确认与行政登记之间争论。“其实，作为具体行政行为的不动产登记，“登记”二字已将不动产登记行为在行政法上的法律性质彰显无疑。登记为行政确认的表现形式之一，指的是行政主体应申请人申请，在政府的登记簿册中记载相对人的某种情况或事实，并依法予以确认的行为。房屋登记为其典型。”<sup>①</sup>

## 二、审查标准在形式审查、实质审查与其他标准之间争论不休

由于物权法既没有界定什么是形式审查，什么是实质审查，更无意对房产登记机关进行形式审查还是实质审查作出回答。<sup>②</sup>加上各种地方性法规、规章、行政规范性文件对行政审查标准的各种规定，导致法院对房产登记行为秉持形式审查标准还是实质审查标准是一个争论焦点。

有学者认为司法机关对房屋权属登记是否合法进行判断，必须查清事实上房屋权属问题，若采取形式审查标准则不能解决申请人故意提交虚假材料或者瞒报真实情况所导致的错误，故法院应当采用实质审查标准。也就是说，所谓实质审查标准就是法院在审理过程中，通过对事实的调查，确定真正的权利人，从而对被诉的房屋权属登记行政行为作出法律裁判。<sup>③</sup>实质审查的主要理由有：第一，物权公示公信原则需要进行实质审查。建立不动产登记制度的目的，是通过登记使公众准确了解某项不动产上所形成的物权状态，使登记的内容与真实的权利相一致，保障交易安全。对申请登记的有关契约进行实质性审查，确保登记的准确性，这是登记具有公信力的必要前提。第二，房产登记是一种行政行为，体现了国家公权力对私权利的干预，一经作出即发生公法上的法律后果。登记行为已不只是仅依据申请材料对物权变动所作的客观记载，而是包含了登记机关对于申请登记的事实是否真实有效的主观判断。第三，从物权法的立法精神来看，物

<sup>①</sup> 黄承军：《不动产登记行为性质的辨析》，载《人民法院报》，2007年7月6日。

<sup>②</sup> 全国人大常委会法制工作委员会民法室编：《〈中华人民共和国物权法〉条文说明、立法理由及相关规定》，北京大学出版社2007年版，第10页。

<sup>③</sup> 王达：《房屋所有权、抵押权登记行政诉讼理论与实务》[M]，广州：知识产权出版社，2006，29-30。

权法第十二条授予不动产登记机关的职责已经明显超出了形式审查只关注申请材料表面真实的范围。<sup>①</sup>

有学者则认为，行政登记的审查标准只能是形式审查而非实质审查，这样登记行为一旦被诉，司法审查照理应以形式标准对待之。<sup>②</sup>法院若采取实质审查标准，行政机关势必为避免败诉，其标准必随司法标准而转变。这样会造成，第一，实质审查会增加成本，降低效率。第二，如果登记机关对合同条款进行实质审查，非常容易导致公法对私法的过多干预，即实质审查将以牺牲私权自治为代价。第三，对于房屋交易这一民事法律行为，一般由法院或仲裁机构确认合同效力。<sup>③</sup>

也许是看到了形式审查与实质审查的优缺点，有学者试图提出折衷的标准，如多元审查标准，即在房屋所有权转移登记过程中，行政机关针对所需的不同材料，将适用不同程度的审查标准。比如，对于房屋买卖合同这一申请材料，对合同的签章及日期真伪进行实质审查，对合同的内容因涉及意思自治则只能采取形式审查。

《北京市高级人民法院关于行政审判适用法律问题的解答（二）》登记机关在进行行政登记时，根据相关法律、法规及规定对申请人提交的证件、证明材料进行审查应理解为是否符合法律规定的要求进行审查（形式审查）。但考虑其作为行政登记的专门机构，在具体案件的司法审查中，可要求行政登记机关在形式审查时履行较高的必要合理注意义务。例如，申请人在登记机关预留有印章、签名的，登记机关应当就申请件与预留件进行比对，并对是否一致作出合理注意义务的判断。

到目前为止，上述各种审查观点尚处于竞争状态，未见消停之势。因此，行政诉讼实践中同案不同判的现象一时也就难以避免。

### 三、对足以否定登记内容的否定性事实评价不一

对于登记程序结束以后，若出现足以否定房产登记内容准确性的事实和证据，行政机关和法院该如何评判，目前认识存在不小的分歧。这一问题涉及到法院是否要对登记结果的正确性审查这一问题。对此，有观点主张在目前的现实条

①李建伟，刘桂敏．房屋登记应进行实质审查[J]．《人民司法》，2010年，第15期．

②戴涛．行政登记侵权之诉研究[J]．《行政法学研究》，2001年，第4期．

③乔丽．不动产登记审查方式探析[J]．《现代商贸工业》，2010年，第1期．

件之下，登记机关对申请材料进行审核，并不能保证登记结果必然正确，但对此应放在更宏大的背景下，与登记制度的公信力、及时的权利救济和诉讼经济等诸多价值相权衡取舍，应当审查登记结果是否正确。<sup>①</sup>对于结果错误的房屋登记，如果涉案房产又转移给善意第三人，则确认违法；否则，应依法撤销。

有人对此提出反对意见，认为以事后出现的而当时登记机关没有审核的材料和证据否定登记的合法性对于登记机关有失公允。第二，以是否出现的否定性证据否定登记行为的合法性违反案卷排他原则。第三，这类案件通常涉及善意第三人，若否定登记的合法性则无法保护善意第三人，不保护善意第三人也就无法保障市场经济秩序和安全。第四，有些否定性事实和证据在二审或申诉程序中才出现，若以此否定登记的合法性则违反了《最高人民法院关于行政诉讼证据若干问题的规定》。

<sup>①</sup>王振宇．房屋登记行政诉讼三十六问[J]．《行政执法与行政审判》，2010年，第2集．



Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to [etd@xmu.edu.cn](mailto:etd@xmu.edu.cn) for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库